

**Architektonisches Juwel mit Schönheitsfehler zum  
unschlagbaren Preis!**



Haus Seitensicht

**Objektnummer: 3100\_1054**

**Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3062 Kirchstetten
<b>Baujahr:</b>	ca. 2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	278,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	339,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	141,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 47,70 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

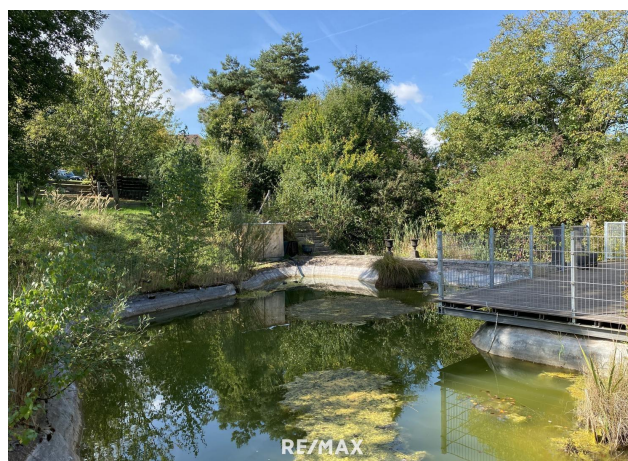
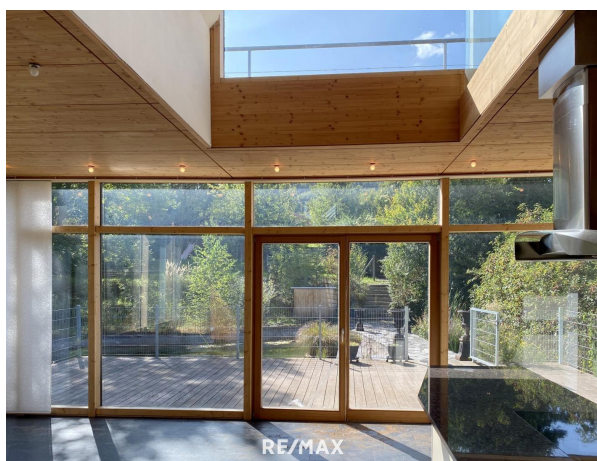
## Ihr Ansprechpartner



### Doris Deutsch

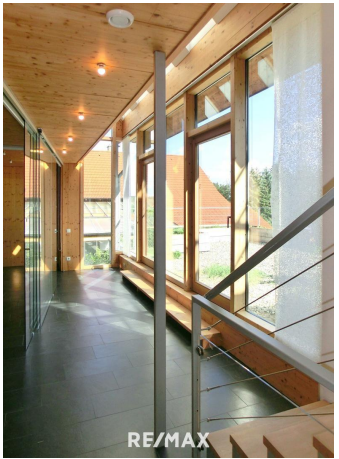
Doris Deutsch Immobilien GmbH  
Albrechtstraße 25  
3400 Klosterneuburg

H  
G  
V

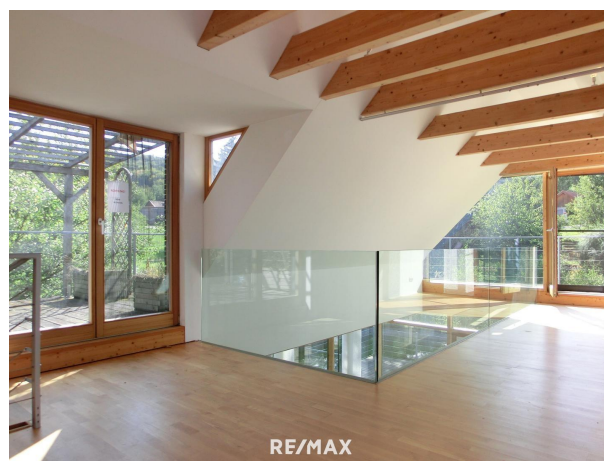
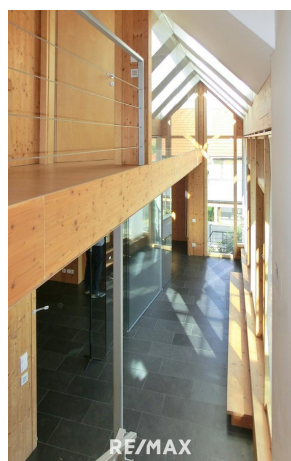
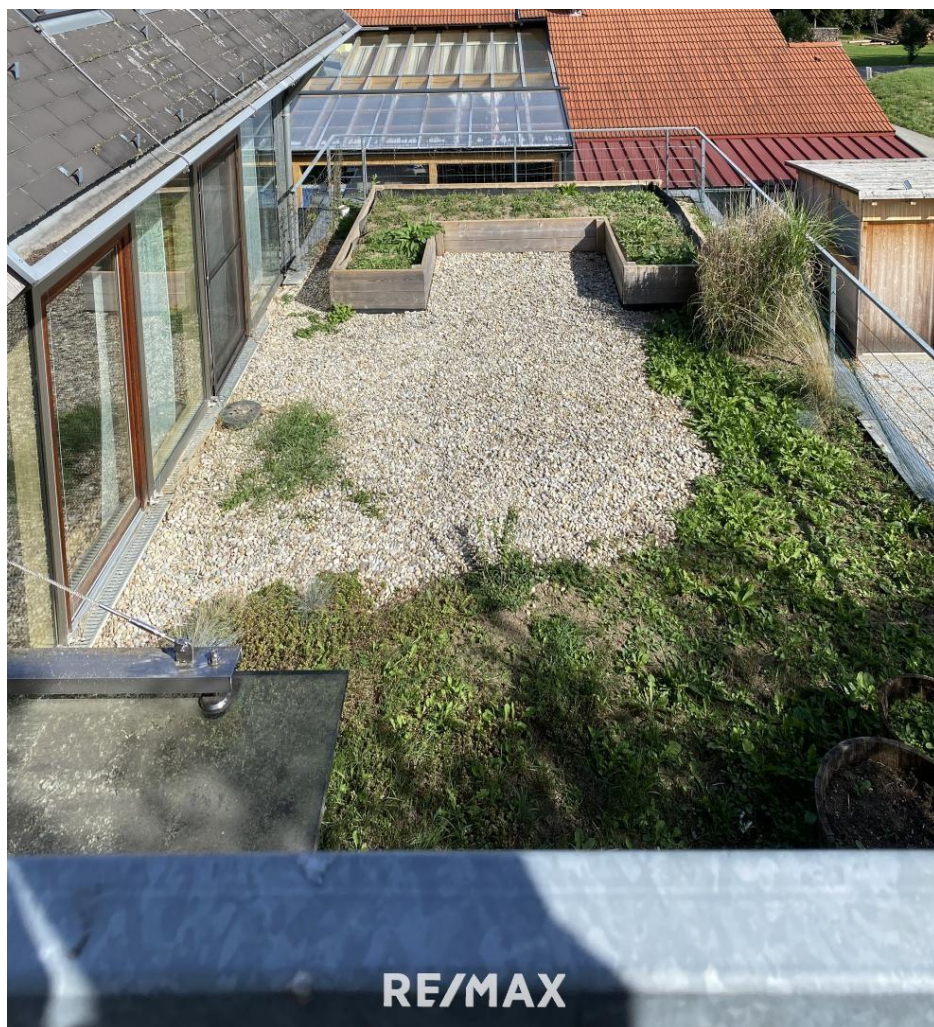




























## Objektbeschreibung

Ein Haus der ganz besonderen Art freut sich von Ihnen entdeckt zu werden. Nur 41 Kilometer von Wien entfernt oder nach ca. 35 Autominuten, in einem Dörfchen mit nur 117 Einwohnern – die Landluft lässt grüßen.

Geplant von einem Architekten, nach allen Regeln der ökologischen Kunst, erwarten Sie nicht nur vier Wände und ein Dach, sondern ein Lebensstil, der Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit in den Mittelpunkt Ihres Wohnens rückt. Dieses Haus ist mehr als nur ein Gebäude; es ist eine bewusste Entscheidung für eine grünere und gesündere Zukunft.

Schon beim Eintreten kann man einen Blick erhaschen, schnell die Garderobe abgelegt, führt Ihr erster Weg in den wohl absolut schönsten Teil des Hauses. Eine Wohnküche die ihresgleichen sucht, lichtdurchflutet, seitlich begrenzt mit viel Glas, es scheint, als würde man hier mit der Natur verschmelzen. Nach oben hin bis über 5 Meter offen, holt man hier den Himmel auf Erden herein, Raum und Zeit im Einklang mit der Architektur.

Die gut ausgestattete Küche mit Kochinsel bestens positioniert, den Duft der frischen Kräuter in der Nase, wiederholt sich das Gefühl als würde man im Garten zwischen all den Pflanzen das Abendmahl zubereiten. Ihre Kinder zu jederzeit im Blick, entgeht Ihnen hier rein gar nichts.

Die vorgelagerte Holzterrasse schwebt quasi auf dem Schwimmteich, ein Steg hindurch führt zum hinteren Garten, dem Paradies für Kinder.

Zurück im Haus, der Essplatz leicht erhöht, ebenfalls mit Blick auf die Galerie mit den darüber liegenden Schäfchenwolken.

Die Kinderzimmer höchst individuell, zwei an der Zahl, die bei Bedarf zu einem verschmelzen. Durch die großen Glasflächen ebenfalls erweiterbar um den Bereich davor und bei schönem Wetter auch noch die vorgelagerte Ost-Terrasse gut nutzbar. Wird jedoch mehr Privatsphäre gewünscht, lässt sich das im Handumdrehen arrangieren und jeder ist für sich alleine.

Bad und WC sind selbstverständlich nebenan, mit Vorraum voneinander getrennt, das gesamte Geschoß ist mit elegantem Schiefer Naturstein ausgelegt, sämtliche Glasflächen mit elektrischen Jalousien ausgestattet.

Die offene Treppe hinauf bringt Sie zur Galerie, dem Himmel ein Stück näher. Ein Ort vielfach nutzbar, energiegeladen und absolut einzigartig. Spannen Sie sich eine Hängematte zwischen den Dachbalken und ruhen Sie in sich selbst.

Im hinteren Teil des Dachgeschosses wartet der Master-Bedroom mit allen Finessen auf Sie. Ein Schlafzimmer mit endlosem Blick auf die umliegende Natur, eng umschlungen im

Angesicht der sanften Abenddämmerung.

Ein Bad mit Sternenblick, eine Dusche und ein WC, der eigene Schrankraum angrenzend, Herz was willst Du mehr.

Das Untergeschoss vom Carport aus bequem durch separatem Eingang zu betreten, perfekt für steuerfreundliches Arbeiten von Zuhause, auch Ihre eigene Firma ist hier bestens untergebracht.

Der Rest vom Untergeschoss birgt die Technik sowie wertvolle Lagermöglichkeiten.

Geheizt wird mit Erdwärme, die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt immer für bestes Klima und das Brauchwasser wird über eine Zisterne gesammelt. Die komplette Aufzählung aller Features würde hier den Rahmen sprengen, im detaillierten Exposé, welches wir Ihnen gerne zusenden, finden Sie alle Specials, die das Haus aufwartet.

Das macht das Haus einzigartig:

- Offene Architektur
- Naturverbundenheit pur
- Nachhaltige Technik
- Flexibilität

Worauf Sie sich einstellen sollten:

- Wasserschaden im Keller:

Der Dichtbetonkeller weist einen größeren Wasserschaden auf, der behoben werden muss.

- Sanierungsbedarf der Glasfassade:

Ein Teil der Glasfassade benötigt Beachtung, um ihre Funktionalität und Optik wiederherzustellen.

- Instandsetzung der Terrasse:

Teile der Holzterrasse müssen ebenfalls wieder instand gesetzt werden.

- Weitere kleinere Arbeiten:

Es sind kleinere Ausbesserungen und Pflegearbeiten an verschiedenen Stellen des Hauses

Doch genau hier liegt die Chance:

Dieses absolut besondere Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, ein architektonisches Juwel zu einem außergewöhnlichen Preis zu erwerben und es nach Ihren Vorstellungen in ein wahres Traumhaus zu verwandeln. Mit etwas Einsatz schaffen Sie hier ein Zuhause, das weit über dem Standard liegt – sowohl in Lebensqualität als auch im Wert.

Das Bieterverfahren – Ihre Chance, dieses Juwel zu sichern

Die Liegenschaft wird über unser Angebotsverfahren verkauft: fair, transparent und nachvollziehbar.

Richtpreis: € 600.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 47.7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärme C

bedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)